Gemeente Amstelveen

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Zaaknummer HZ_WABO-2022-5010
Documentnummer D2023-00004211
Datum [PM]

Betreft (Ontwerp)besluit aanvraag omgevingsvergunning

Er heeft een systeemconversie bij de gemeente Amstelveen plaatsgevonden. Hierdoor is het zaaknummer van uw aanvraag omgevingsvergunning veranderd. Uw oude zaaknummer was: Z22-099800 en uw nieuwe zaaknummer is: HZ_WABO-2022-5010. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar dit nieuwe zaaknummer.

Op 22 december 2022 hebben wij onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Projectomschrijving:	Het bouwen van een respijtzorgvoorziening, collectieve ruimte en 110 zorgwoningen met parkeergarage
Locaties:	Alsemlaan 2 t/m 114 (voorheen ter hoogte van Jasmijnlaan (Sectie O, nr. 10761 t/m 10763) te Amstelveen
Activiteit:	Het bouwen van een bouwwerk

Procedure
De besluitvormingsprocedure voor de omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende bestemmingsplan 'Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023', is uitgevoerd conform het bepaalde in paragraaf 3.6.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Ontwerpbesluit
Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a. en artikel 2.10 van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.30, lid 3 van de Wro, hebben wij op [PM] besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De documenten die zijn opgenomen als bijlagen bij het besluit, maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. U wordt aangeraden om de omgevingsvergunning, de voorschriften en de bijbehorende bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Het niet naleven van deze voorschriften is een overtreding waartegen wij handhavend kunnen optreden. U kunt hierbij denken aan de oplegging van een last onder dwangsom.

Wanneer u gebruikmaakt van de omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Meer informatie hierover kunt u lezen in de brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen' op de website van de gemeente Amstelveen www.amstelveen.nl.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat het bestemmingsplan 'Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023' in werking is getreden. Dit is de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Melden (afgeronde) werkzaamheden
Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit, moet u de aanvang van de bouwwerkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden, onder vermelding van uw zaaknummer en de locatie van de werkzaamheden, melden via omgevingstoezicht@amstelveen.nl.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, moet u via omgevingstoezicht@amstelveen.nl melden dat de werkzaamheden zijn beëindigd.

BENG en het energielabel
Met ingang van 1 januari 2021 heeft alle nieuwbouw (woningen, woongebouwen en utiliteit) voor ingebruikname een energielabel nodig. Als gevolg van de wijziging naar BENG op basis van de NTA8800 is het noodzakelijk dat er al tijdens het bouwproces een dossier wordt opgebouwd met bewijslasten. Let op! Dit dossier moet bijgehouden worden door de eigenaar van het bouwwerk op het moment dat het gebouw na 1 januari 2021 wordt opgeleverd!

Publicatie
Het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op onze gemeentepagina in het 'Amstelveens Nieuwsblad' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen
Van 16 juni 2023 t/m 27 juli 2023 heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruikgemaakt.

ONDERDEEL
Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een respijtzorgvoorziening, collectieve ruimte en 110 zorgwoningen met parkeergarage' op de adressen Alsemlaan 2 t/m 114 (voorheen Alsemlaan ter hoogte van Jasmijnlaan, Sectie O, nr. 10761 t/m 10763) te Amstelveen:

- Het bouwen van een bouwwerk.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften
De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform bijbehorende bijlagen;
2. de aanbevelingen uit de 'Ecologische quickscan Zorgwoningen Westwijk Amstelveen' d.d. 16 februari 2023 moeten in acht genomen worden;
3. uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden ingediend en goedgekeurd via omgevingstoezicht@amstelveen.nl:
    a. constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a van de Mor;

b. een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

4. voor ingebruikname van het bouwwerk moet het volgende, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, ter goedkeuring worden ingediend via omgevingstoezicht@amstelveen.nl:
   - het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie;
   - het ontruimingsplan;
5. indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de afdeling Veiligheid en Handhaving via (020) 540 4911;
6. het storten van beton moet tenminste twee werkdagen van te voren, onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden, worden gemeld via omgevingstoezicht@amstelveen.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan ‘Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023’, waarin aan de percelen de enkelbestemmingen ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen - Zorgwoningen’ met de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding - parkeergarage’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ zijn toegekend;
3. op grond van artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend, wanneer voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform de thans geldende beleidsnota 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021'. Het voorgestelde bouwplan gelegen is in Zone C van deze beleidsnota en betrekking heeft op het realiseren van:
   - 56 koopappartementen in het middensegment (parkeernorm 1,4 x 56 =78,4 parkeerplaatsen);
   - 54 huurappartementen in het middensegment (parkeernorm 0,9 x 54 = 48,6 parkeerplaatsen);
   - 1 respijtzorgvoorziening (parkeernorm overeenkomstig 3 koopappartementen in het middensegment 1,4 x 3 = 4,2 parkeerplaatsen);
   - 1 collectieve ruimte (geen parkeernorm).

   De totale parkeerbehoefte daarmee 131,2 parkeerplaatsen bedraagt. Er in totaal 135 parkeerplaatsen, 88 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 47 parkeerplaatsen in de openbare buitenruimte, gerealiseerd worden en daarmee voldaan wordt aan deze voorwaardelijke verplichting;
4. op grond van artikel 4.4.5 van het bestemmingsplan minimaal 54 zorgwoningen gerealiseerd moeten worden als middeldure huurwoning conform de thans geldende beleidsnota 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018'. Het voorgestelde bouwplan onder andere betrekking heeft op het realiseren van 54 middeldure huurwoningen en daarmee voldaan wordt aan deze voorwaardelijke verplichting;
5. de oppervlakte van het voorgestelde bouwplan minder dan 10.000m² bedraagt en daarmee geen archeologisch onderzoek is vereist en het voorgestelde bouwplan is toegestaan;
6. het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand, omdat de projectlocatie gelegen is in welstandsluw gebied als bedoeld in de welstandsnota;

7. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan, *met in achtneming van vorenstaande voorschriften en met toepassing van de gelijkwaardigheidsbepaling,* voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
8. voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het brandveilig gebruiken van een bouwwerk' een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen. Voor zover van toepassing kunt u deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

Watervergunning
Om uw bouwplan uit te kunnen voeren, heeft u ook een watervergunning van de waterbeheerder, Waterschap Amstel, Gooi en vecht (AGV), nodig. U kunt deze aanvraag doen via het Omgevingsloket.

Brandveiligheid parkeergarage
Indien u in de parkeergarage parkeer- en laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen wilt realiseren, adviseren wij u om, op basis van de huidige inzichten, risico verminderende maatregelen te nemen. Meer informatie hierover kunt u vinden in de publicatie 'Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen' d.d. 15 juli 2021 van het Instituut Fysieke Veiligheid in samenwerking met Brandweer Nederland.

Wet natuurbescherming
Sinds 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' van kracht. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en/of dieren, zowel beschermde als onbeschermde soorten, voorkomen moeten worden. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen bij u.

Nadere informatie
Op onze website www.amstelveen.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon. De contactgegevens staan rechtsboven in de brief. Wij verzoeken u daarbij het in deze brief vermelde zaaknummer te gebruiken.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Deze brief is elektronisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening.

Beroep
Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en het daarmee samenhangende bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van

State, Postbus 20019, 2500 EA ’s-Gravenhage. Voor de behandeling van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Daarvoor kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.